

Årsredovisning

för

American Residential Fastigheter AB

556923-6523

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen och verkställande direktören för American Residential Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

American Residential Fastigheter AB (publ) (AMREFA), grundades i februari 2013 i syfte att förvärva, förvalta och utveckla miljöanpassade och högt avkastande bostadsfastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden.

Målsättningen var att under en period bygga upp ett, för hyresgäster, attraktivt bestånd som utmärker sig gentemot normal amerikansk standard. AMREFA hade som uttalat mål att vara en attraktiv hyresvärd som låg framkant avseende energieffektiva och miljöanpassade fastigheter.

Den 8 mars 2016 togs emellertid beslut på en extra bolagsstämma i AMREFA att sälja det helägda dotterbolaget, American Residential GAP LLC, och därmed hela innehavet av 14 st. enfamiljshus i Michigan, till ProGreen Properties Inc. Ersättningen uppgick till USD 1 555 000 och erlades kontant med USD 200 000 efter att fastigheten "Kinsel" sålts samt därtill i Preferensaktier till ett värde om USD 1 355 000, som löper med en årlig kupong om 7% att betalas var sjätte månad.

AMREFA valde emellertid att i enlighet med avtalet med ProGreen Properties Inc, erhålla likvid för de USD 1 355 000 i pengar, vilka enligt det ursprungliga avtalet skulle utbetalats under hösten 2017 och sedermera också användas för att lösa det utestående förlagslånet till Amrefas aktieägare med förfall den 31 december 2017. Då utvecklingen av ProGreens projekt tagit längre tid än beräknat har ProGreen inte mäktat med att i tid möta den avtalsmässiga betalningen till AMREFA. Detta har i sin tur resulterat i att AMREFA inte klarade av att återbetala utestående förlagslån till sina aktieägare per 31 december 2017. Ränta på förlagslånet utgick dock som vanligt.

För att säkerställa AMREFAS fordran förhandlade parterna fram ett nytt avtal i form av en räntebärande skuld som innebar att AMREFA skulle erhålla 2/3 av likviden, USD 1 355 000, för sina sålda fastigheter under 2018, den 30 juni och den 30 dec samt 1/3 den 30 juni 2019. ProGreens projekt har efter avtalets ingående emellertid ytterligare försenats varför ProGreen ej kunnat betala sina skulder till Amrefa, skulderna uppgår per 31 dec 2019 till 1 637 816 USD inkl upplupen ränta motsvarande 15 264 446 kr vid dollarkurs 9,32 kr.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj månad 2019, erhöll det av ProGreen majoritetsägda dotterbolaget, ProCon Baja JV "ProCon", byggnadstillstånd för första fasen, 188 hektar av det totalt 2 100 hektar stora fastighetsprojekt i Baja California, Mexiko som ProGreen genom ProCon är i färd att inleda kommersialisering av. Byggnadstillståndet för första fasen i projektet ökar avsevärt värdet på ProGreens tillgång. ProGreen har sedan tidigare erhållit löfte, och även ingått avtal, om en första finansiering som man under en längre tid

väntat på utbetalning av. Snarast man erhåller denna, eller annan form av finansiering, kommer även försäljning av tomter i första fasen att inledas av Exit Realty i USA som ProGreen ingått avtal med. Exit Realty som är rikstäckande och en ledande aktör på den amerikanska marknaden har 1 200 kontor och 20 000 försäljningsagenter.

ProGreen är alltså verksam inom två områden - odling av grönsaker för export till USA och exploatering av fastighetsprojektet i Baja California, Mexiko. I syfte att optimera kapital och resursanvändning, har ProGreen emellertid under 2019 beslutat att snarast möjligt avyttra den verksamhetsgren som innefattar odling av grönsaker, för att i stället allokera befintliga resurser i syfte att exploatera fastighetsprojektet i Baja California.

Framtida utveckling

Planen att avveckla AMREFA kvarstår och styrelsens bedömning är att bolagets utestående förfallna fordran mot ProGreen kommer att återbetalas snarast till AMREFA.

När all likvid tillförts AMREFA, är avsikten att kalla till en extra bolagsstämma och fatta beslut om att dela ut största möjliga belopp efter det att utestående förlagslån om SEK 2 176 000, återbetalts. Styrelsen för löpande förhandlingar med ProGreen för att snarast få klarhet i villkoren för återbetalning av utestående fordran och återkommer så snart som möjligt med mer information.

Då den utlovade finansieringen dragit ut på tiden, har ProGreen för ProCon Baja J.V. räkning sökt andravägar att finansiera projektet i Mexiko. Beslut har därvid fattats att ProCon Baja J.V. under hösten 2020 avser att emittera aktier och/eller skuldinstrument för att snarast möjligt inleda byggnation av projektet. I samband med att den första finansieringen tillförs, inleder Exit Realty i USA också försäljning av de tomter som ingår i projektet, varmed kassaflöde skapas. Detta bedömer AMREFA väsentligen kommer att öka värdet på ProGreens tillgång samtidigt som det skapar en plattform för att ProGreen skall kunna inleda återbetalning av sin skuld till Amrefa.

Styrelsen och ledningen har ingående analyserat de potentiella effekterna av Covid-19 pandemin på företaget. Vi (Styrelsen och ledningen) kan konstatera att det fortsatt råder en osäkerhet i omvärlden och Covid-19.

Vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande är det emellertid svårt att uppskatta om denna påverkan är kortsiktig, d v s ett antal månader, eller om påverkan kommer att bli mer långsiktig.

Avsikten var att den beskrivna externa finansieringen i ProCon Baja J.V. skulle genomföras under våren 2020, men på grund av Covid 19, pandemin och dess negativa påverkan på världens finansmarknader, har planen på genomförande av ProGreen och ProCon skjutits till hösten 2020.

Ägarförhållande

AMREFA ägs av ca 100 aktieägare varav de största är Michael Lindström genom bolag (17,5 %), Frederic Telander (17,5 %) samt Rupes Futura AB (26,2 %)

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	2 724	-431	29	5
Soliditet (%)	84,6	81,8	82,9	75,4

Årets resultat har påverkats genom engångsjustering för ej tidigare bokförd ränteuppräknings samt valutajustering med ca 1 388 TSEK avseende 2018.

ko

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	933 942	9 806 538	-430 977	10 309 503
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-430 977	430 977	0
Årets resultat			2 703 156	2 703 156
Belopp vid årets utgång	933 942	9 375 561	2 703 156	13 012 659

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 375 561
årets vinst	2 703 156
	12 078 717

disponeras så att i ny räkning överföres	12 078 717
	12 078 717

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

LO

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		-1	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		-1	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-61 103	-277 787
Personalkostnader	2	0	0
Summa rörelsekostnader		-61 103	-277 787
Rörelseresultat		-61 104	-277 787
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	2 937 876	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 190	-153 190
Summa finansiella poster		2 784 686	-153 190
Resultat efter finansiella poster		2 723 582	-430 977
Resultat före skatt		2 723 582	-430 977
Skatter			
Skatt på årets resultat		-20 426	0
Årets resultat		2 703 156	-430 977



W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	0	12 326 570
Andra långfristiga fordringar	5	15 314 446	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 314 446	12 376 570
Summa anläggningstillgångar		15 314 446	12 376 570
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		35 125	35 125
Summa kortfristiga fordringar		35 125	35 125
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		32 763	197 701
Summa kassa och bank		32 763	197 701
Summa omsättningstillgångar		67 888	232 826
SUMMA TILLGÅNGAR		15 382 334	12 609 396

RD

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		933 942	933 942
Summa bundet eget kapital		933 942	933 942
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 375 561	9 806 538
Årets resultat		2 703 156	-430 977
Summa fritt eget kapital		12 078 717	9 375 561
Summa eget kapital		13 012 659	10 309 503
Långfristiga skulder			
Förlagslån	6	0	2 176 000
Summa långfristiga skulder		0	2 176 000
Kortfristiga skulder			
Förlagslån	7	2 176 000	0
Leverantörsskulder		0	4 485
Skatteskulder		20 426	0
Övriga skulder		146 248	16 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 001	103 160
Summa kortfristiga skulder		2 369 675	123 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 382 334	12 609 396

no

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Ränteintäkter	1 914 137	0
Valutakurseffekt	1 023 739	0
	2 937 876	0

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 326 571	12 326 571
Omklassificeringar	-12 326 571	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 326 571
Utgående redovisat värde	0	12 326 571

Andra långfristiga värdepappersinnehav vilket avsåg fordran på ProGreen, har omklassificerats till Andra långfristiga fordringar, se not 4.

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Tillkommande fordringar	2 937 875	0
Omklassificeringar	12 326 571	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 314 446	50 000
Utgående redovisat värde	15 314 446	50 000

Fordran på ProGreen har ökat med 2 938 TSEK, vilket beror på justering för ej tidigare bokförd ränteuppräknings samt valutajusteringar from 2018. Effekten från 2018 uppgår till ca 1 388 TSEK.

4

uo

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förlagslån	0	0
	0	0

Förlagslån om 2 176 TSEK har omklassificerats till kortfristiga skulder.

Not 7 Förlagslån

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder		
Förlagslån	2 176 000	2 176 000
	2 176 000	2 176 000

Förlagslån om 2 176 TSEK, har under 2019 omklassificerats från rubriceringen Långfristiga skulder.

Förlagslånet är förfallet till betalning sedan 2017-12-31. Innehavarna av förlagsbevisen har dock ej krävt betalning. Räntan på förlagslånet uppgår till 7 %. Räntan på förlagslånet betalas löpande till innehavarna. Vid konkurs eller likvidation erhåller långivarna rätt till betalning först efter övriga fordringsägare.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 9 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Då den utlovade finansieringen dragit ut på tiden, har ProGreen för ProCon Baja J.V. räkning sökt andra vägar att finansiera projektet i Mexiko. Beslut har därvid fattats att ProCon Baja J.V. under hösten 2020 avser att emittera aktier och/eller skuldinstrument för att snarast möjligt inleda byggnation av projektet. I samband med att den första finansieringen tillförs, inleder Exit Realty i USA också försäljning av de tomter som ingår i projektet, varmed kassaflöde skapas. Detta bedömer AMREFA väsentligen kommer att öka värdet på ProGreens tillgång samtidigt som det skapar en plattform för att ProGreen skall kunna inleda återbetalning av sin skuld till Amrefa.

Styrelsen och ledningen har ingående analyserat de potentiella effekterna av Covid-19 pandemin på företaget. Vi (Styrelsen och ledningen) kan konstatera att det fortsatt råder en osäkerhet i omvärlden och Covid-19. Vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande är det emellertid svårt att uppskatta om denna påverkan är kortsiktig, d v s ett antal månader, eller om påverkan kommer att bli mer långsiktig. Avsikten var att den beskrivna externa finansieringen i ProCon Baja J.V. skulle genomföras under våren 2020, men på grund av Covid 19, pandemin och dess negativa påverkan på världens finansmarknader, har planen på genomförande av ProGreen och ProCon skjutits till hösten 2020.

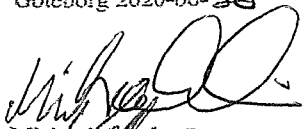
☞

☞

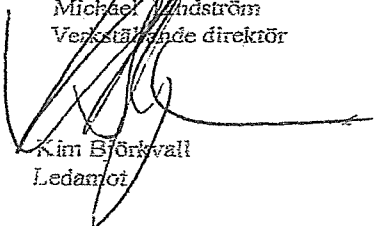
American Residential Fastigheter AB
Org.nr 556923-6523

9 (9)

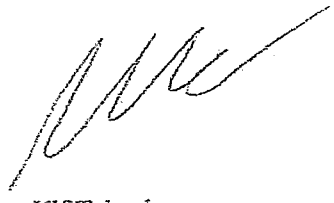
Göteborg 2020-06-30



Michael Lindström
Verkställande direktör




Kim Björkvall
Ledamot



Ulf Telander
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-30

KPMG AB



Lars-Ola Jäxvik
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i American Residential Fastigheter AB (Publ), org. nr 556923-6523

Rapport om årsredovisningen

Inga uttalanden görs

Vi har haft i uppdrag att utföra en revision av årsredovisningen för American Residential Fastigheter AB (Publ) för år 2019.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kan vi inte uttala oss om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen eller om den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av American Residential Fastigheter AB (Publ)s finansiella ställning per den 31 december 2019 eller av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Vi kan inte heller uttala oss om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av uttalandet ovan kan vi varken till- eller avstyrka att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Bolagets huvudsakliga tillgång utgörs av en fordran på ett bolag i USA. Omständigheterna kring fordran beskrivs närmare i förvaltningsberättelsen. Vi kan inte bedöma utsikterna för bolaget att få betalt för fordran och har inte fått del av tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att kunna ta ställning till fordrans värde. Osäkerheten gällande fordrans värde är av väsentlig och av avgörande betydelse för bedömningen av bolagets resultat och ställning.

Vi är oberoende i förhållande till American Residential Fastigheter AB (Publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

På grund av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kunde vi inte inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för våra uttalanden avseende denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Inget uttalande görs respektive uttalande

Utöver det uppdrag vi haft att utföra en revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för American Residential Fastigheter AB (Publ) för år 2019 samt haft i uppdrag att utföra en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* kan vi varken till- eller avstyrka att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Det framgår av vår Rapport om årsredovisningen att vi inte kan uttala oss om huruvida årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning samt att vi varken kan till- eller avstyrka att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Vi har utfört revisionen av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning enligt god revisorssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till American Residential Fastigheter AB (Publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2020-06-30

KPMG AB

Lars-Ola Jäxvik

Auktoriserad revisor